


van Peltlaan 284

Nijmegen



 Ruime jaren '30 woning
met garage gelegen
aan een van de meest
geliefde straten van de
stad

Kenmerken



Vraagprijs
€ 535.000 k.k.



Woonoppervlakte
151 m²



Perceeloppervlakte
262 m²



Bouwjaar
1931

Soort object	Woonhuis	Inhoud	591 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Aantal slaapkamers	3
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk	Externe bergruimte	38 m ²
Bouwvorm	Bestaande bouw	Energie label	E



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Oskar Engelsman

Makelaar RMT



06- 20 68 69 39



oskar.engelsman@hansjanssen.nl

Omschrijving

Welkom bij de van Peltlaan 284 in Nijmegen, een schitterende jaren '30 woning die je hart direct zal veroveren. Gelegen aan een van de meest geliefde straten van de stad, biedt deze woning alles wat je zoekt: ruimte, karakter en een fantastische ligging.

Mis deze kans niet en plan vandaag nog een bezichtiging!

Kenmerken

- Aantal slaapkamers: 3, met mogelijkheid tot uitbreiding op zolder
- Tuinligging: Westen
- Woonoppervlak: ca. 151 m²
- Perceeloppervlak: 262 m²
- Energielabel: E (geldig tot 25-06-2034)
- Type huis: 2-onder-1 kap
- Aanvaarding: in overleg

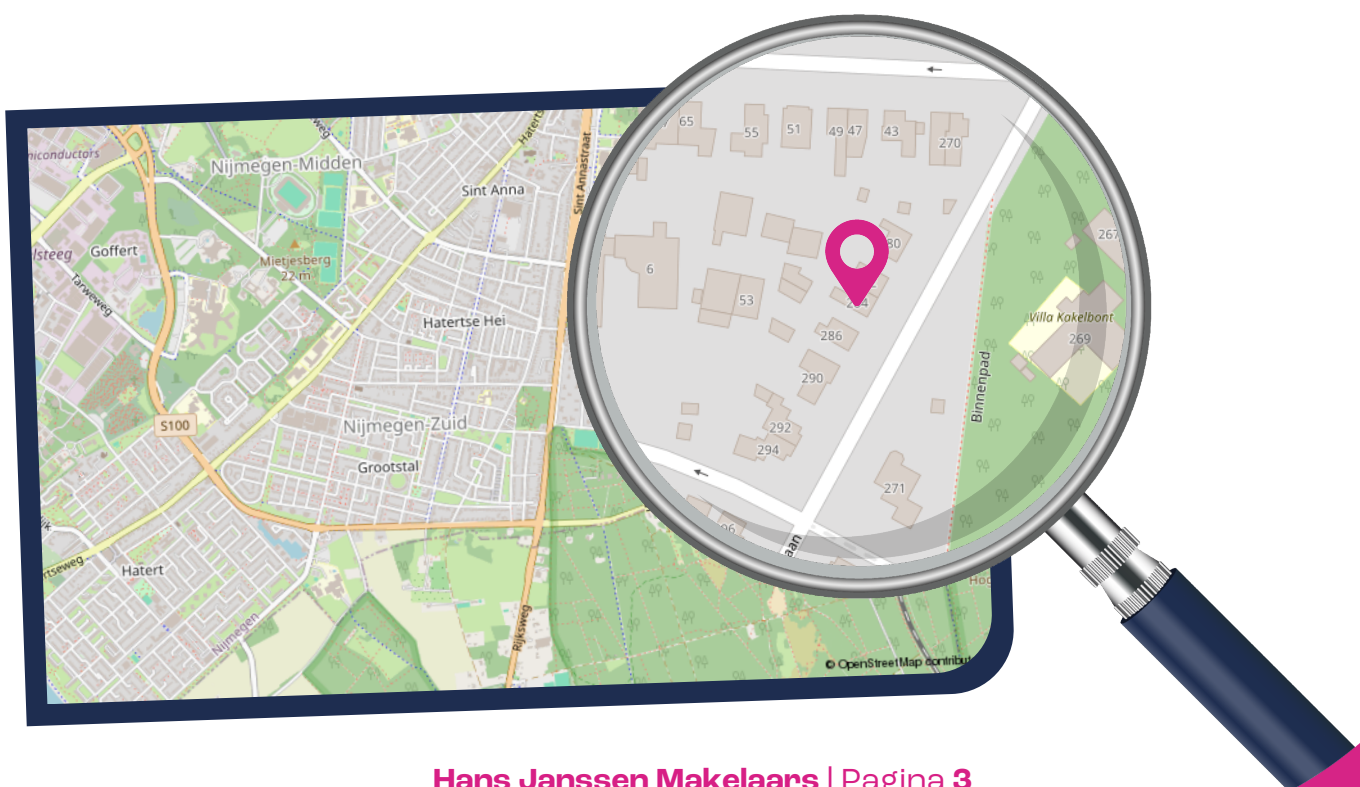
Stap binnen in de charme van de jaren '30 aan de van Peltlaan 284. De uitnodigende hal met originele details brengt je naar een ruime woonkamer die baadt in het natuurlijke licht, dankzij de prachtige erker en hoge plafonds. De schouw met elektrische haard (schoorsteen is verwijderd) vormt het warme middelpunt van deze gezellige ruimte, perfect voor knusse avonden met familie en vrienden.

De nette keuken is ruim met volop werk- en bergruimte. Tevens biedt deze toegang tot de functionele bijkeuken. Hier vind je de wasmachine aansluiting en een extra douche.

Boven vind je drie ruime slaapkamers, ideaal voor een gezin. De nette badkamer is fris en functioneel, met alles wat je nodig hebt voor een ontspannen start van de dag. De mogelijkheid om de zolder uit te breiden, biedt volop ruimte voor groei. Of het nu gaat om een extra slaapkamer, een thuiskantoor of een speelruimte voor de kinderen, de opties zijn eindeloos.

De fijne tuin op het westen heeft altijd wel een moment van zon. Hier kun je genieten van lange zomeravonden met een barbecue of simpelweg ontspannen met een goed boek. De grote stenen garage biedt niet alleen parkeerruimte, maar ook plek voor hobby's of opslag.

Tot slot vinden we onder de woning nog een royale kelderruimte. Deze is vanaf de tuin en de hal bereikbaar en kan voor verschillende doeleinden gebruikt worden (nu in gebruik als biljart/bar). Vanuit de tuin is nog een extra kelder te bereiken (geen stahoogte), ideaal voor het opbergen van bijv. gereedschap.



De ligging van de woning is werkelijk perfect. In een rustige, breed opgezette straat waar kinderen veilig buiten kunnen spelen en waar je binnen enkele minuten in het groen van Heumensoord en Bospark de Schaapskooi bent. Voor je dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de nabijgelegen winkels en supermarkten, en het Radboudumc is op loopafstand. Het bruisende stadscentrum van Nijmegen ligt op slechts een kwartier fietsen, en ook de uitvalswegen zijn snel te bereiken.

Kortom, van Peltlaan 284 biedt een unieke combinatie van karakter, comfort en een toplocatie. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de vele voordelen van deze prachtige woning!

Let op: gezien de aard van de verkoop zullen een ouderdomsclausule en een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen in de koopakte. Tevens is er geen vragenlijst deel B beschikbaar.







Diverse kenmerkende elementen van de jaren '30 zijn nog aanwezig

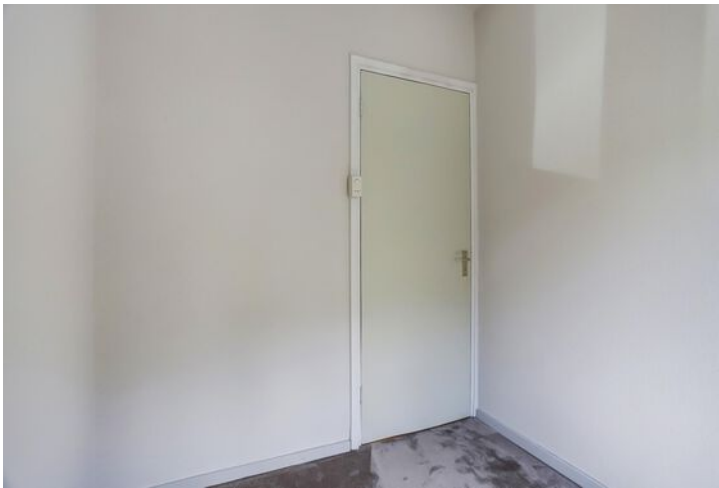




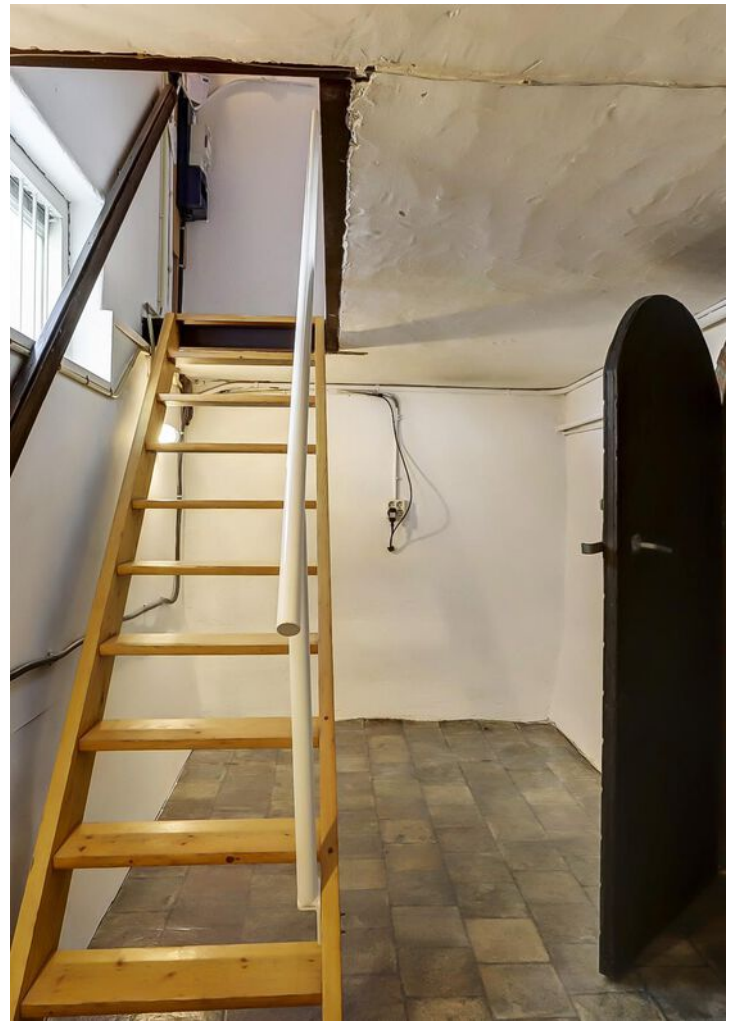
De woning ligt op korte afstand van het Radboud UMC, supermarkten en Heumensoord











**Het bruisende
stadscentrum van
Nijmegen ligt op slechts
15 minuten fietsen**



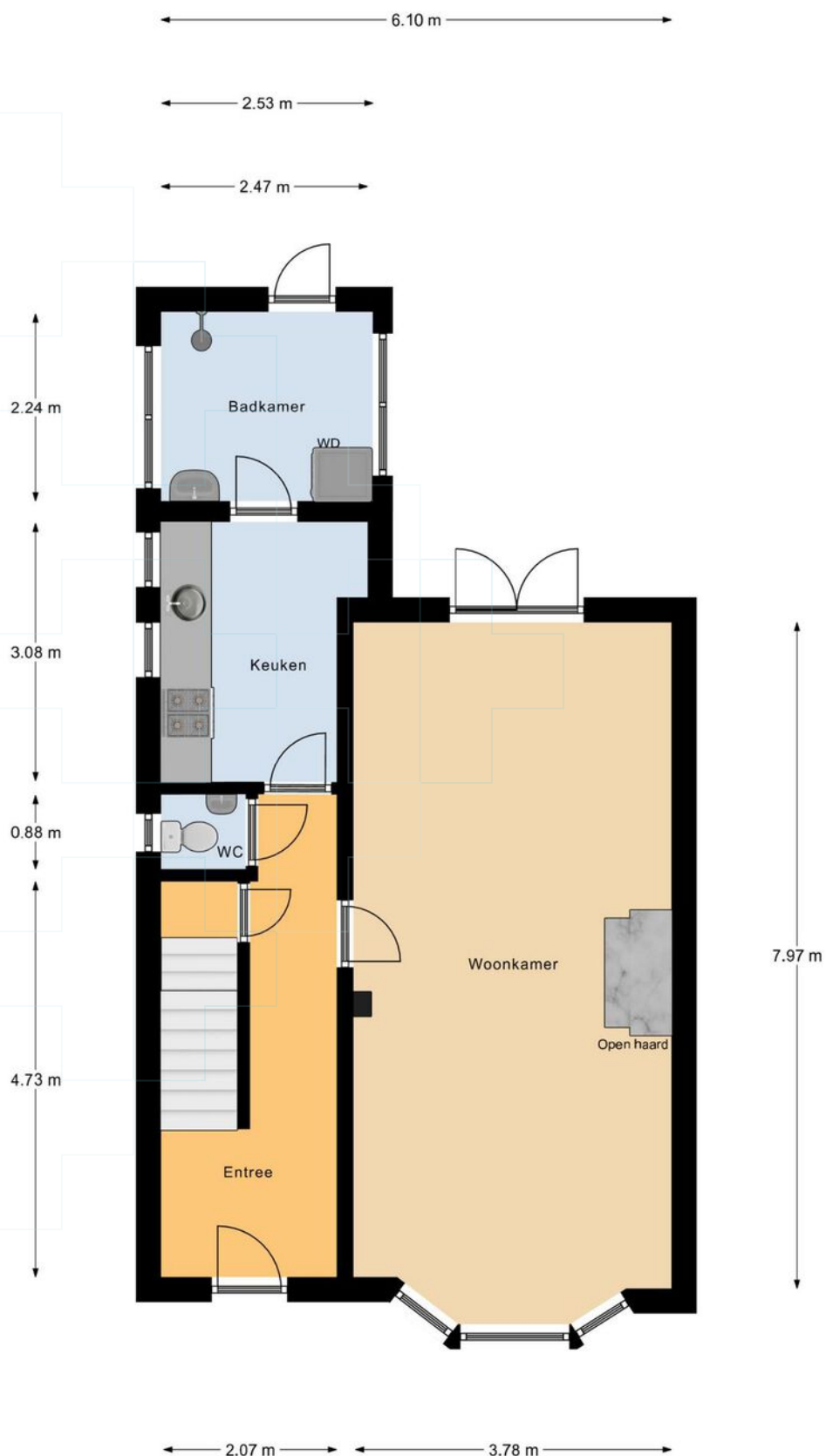








Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

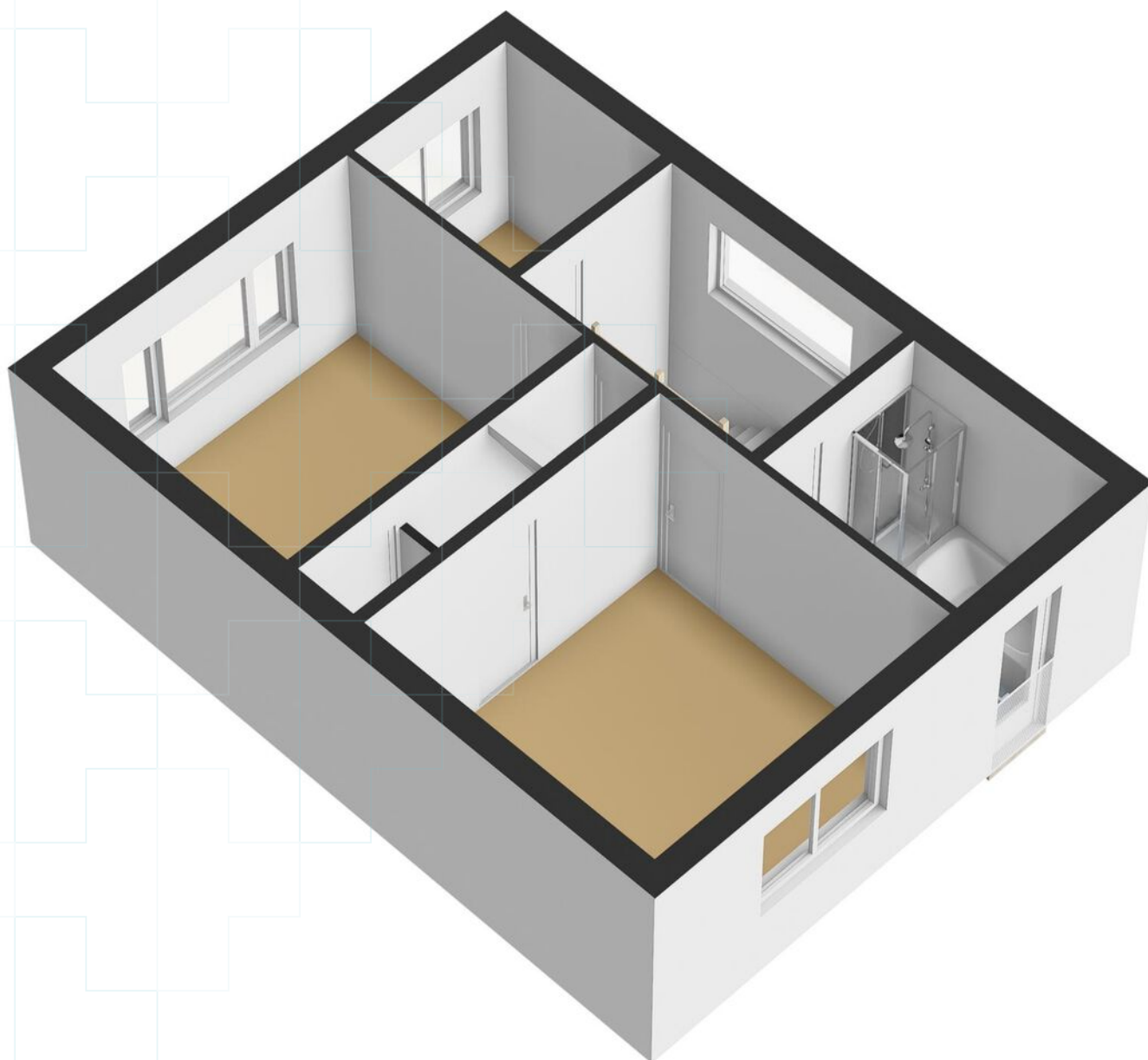


Plattegrond

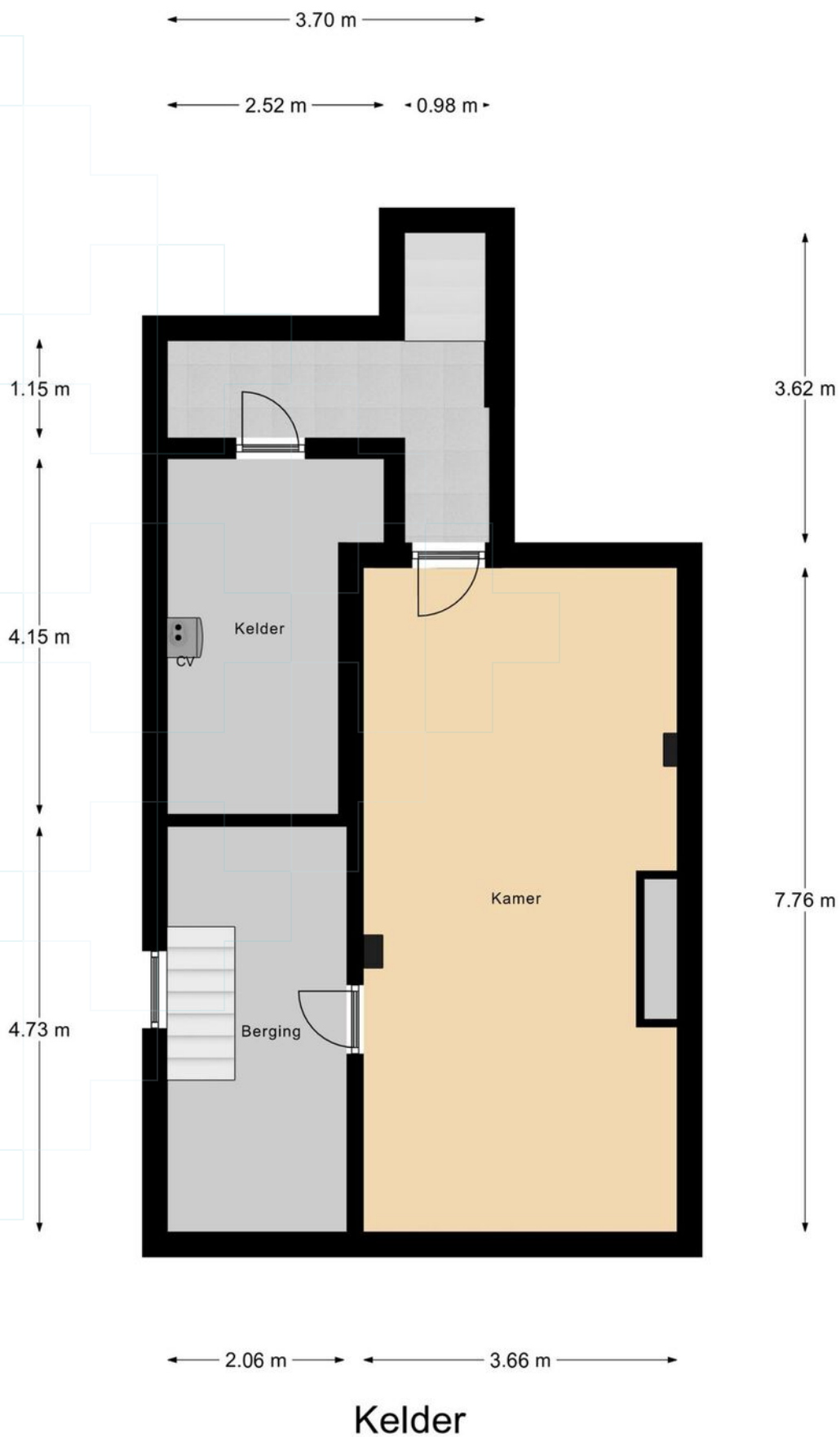


Eerste Verdieping

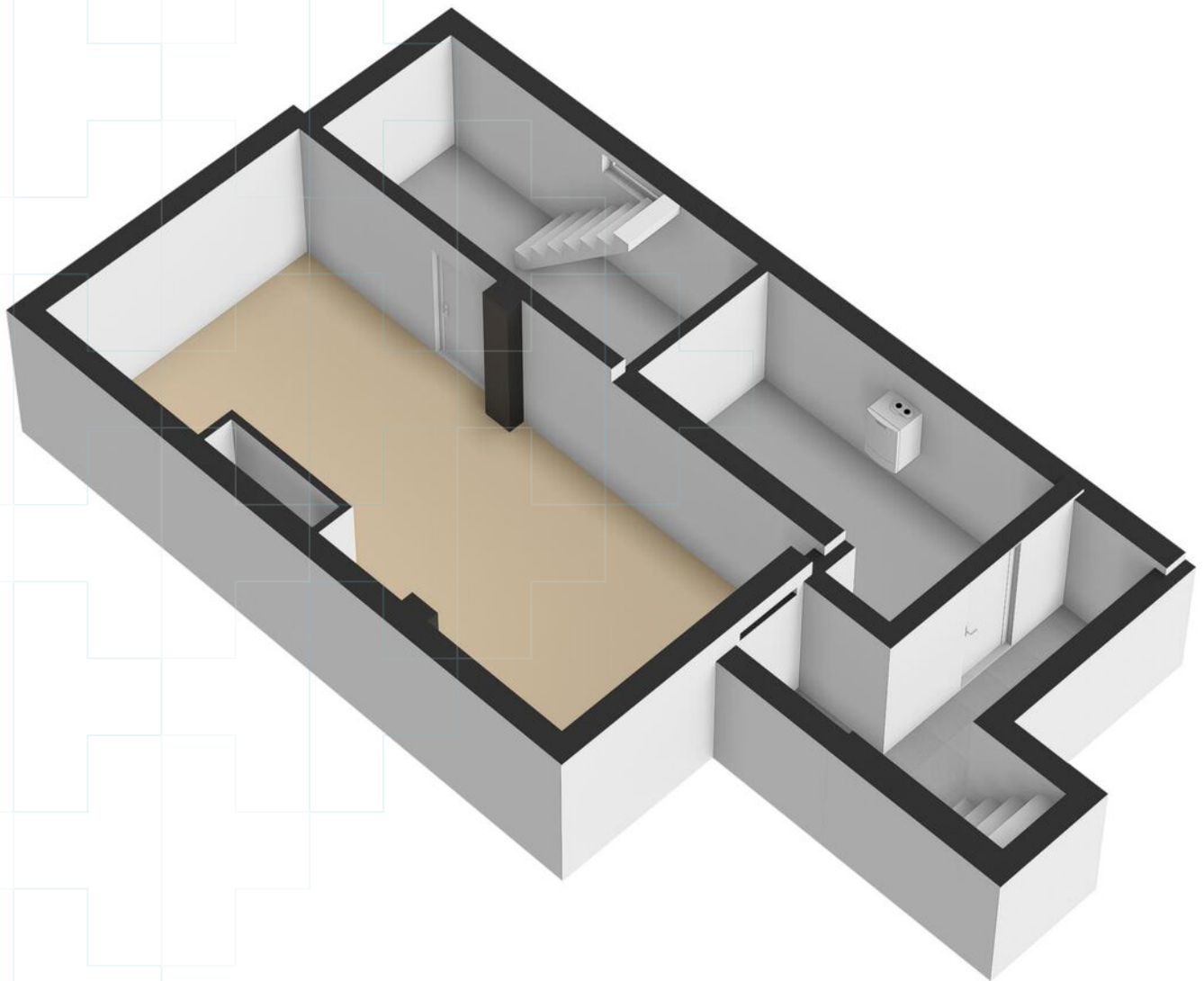
Plattegrond



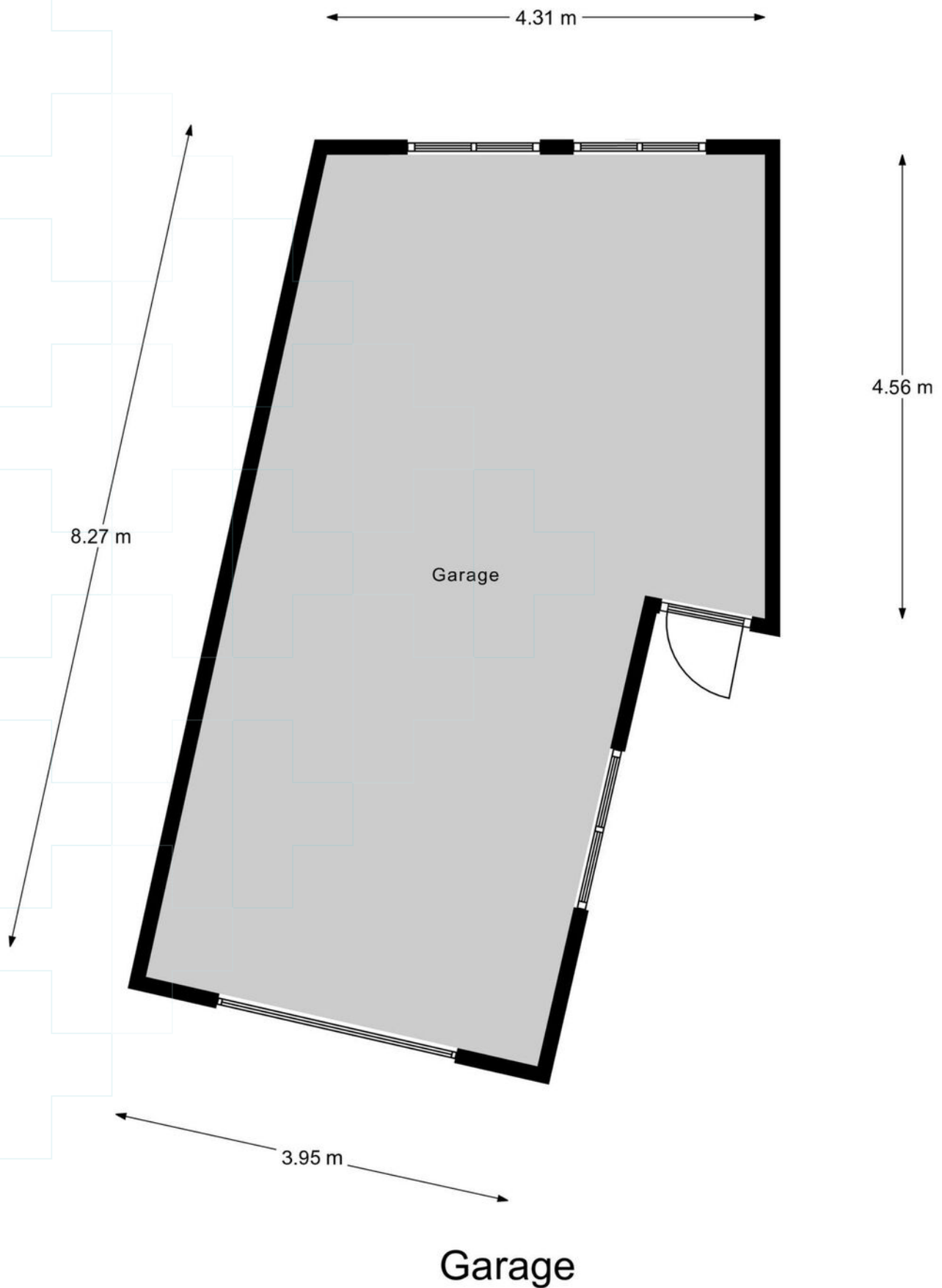
Plattegrond



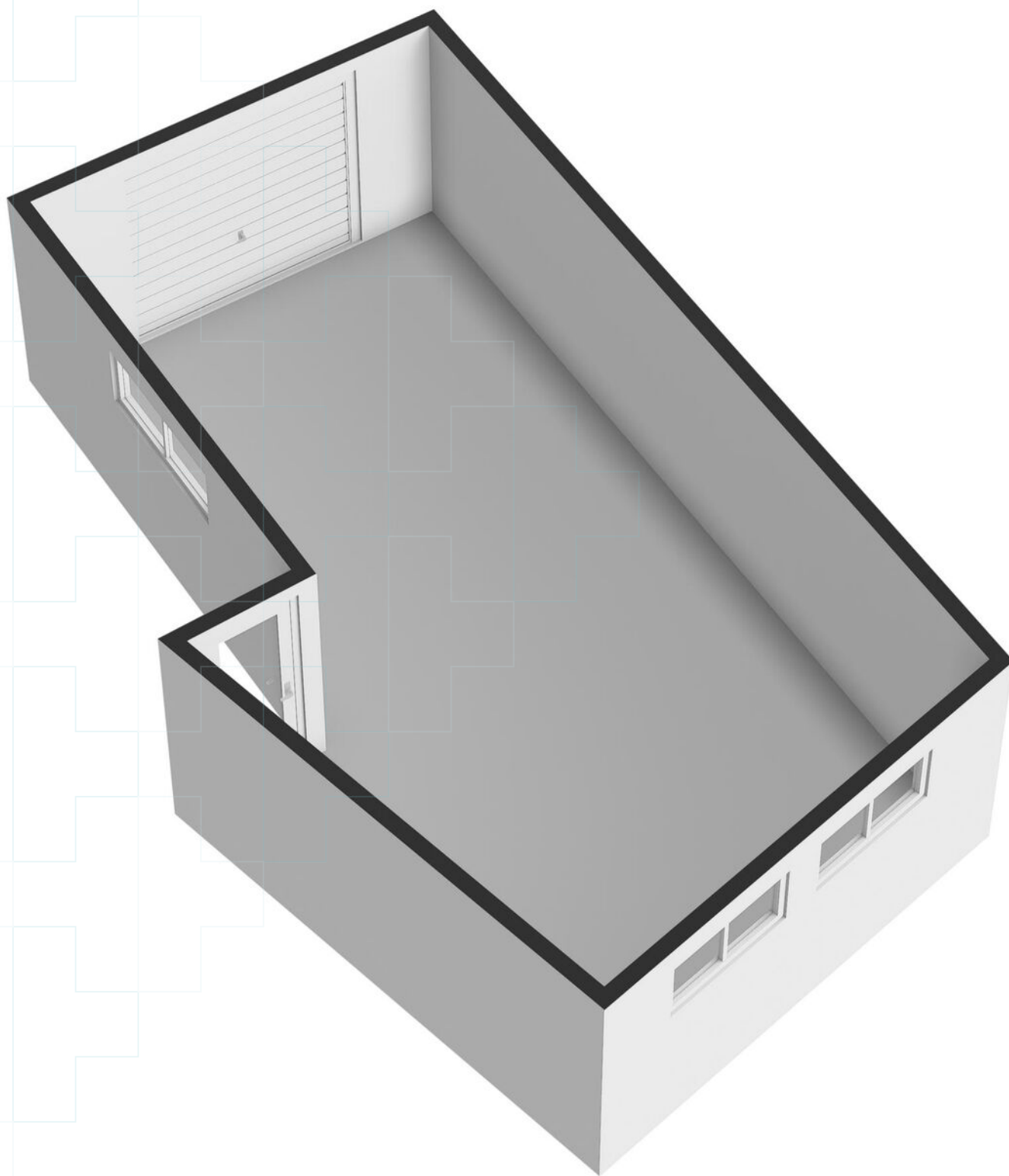
Plattegrond



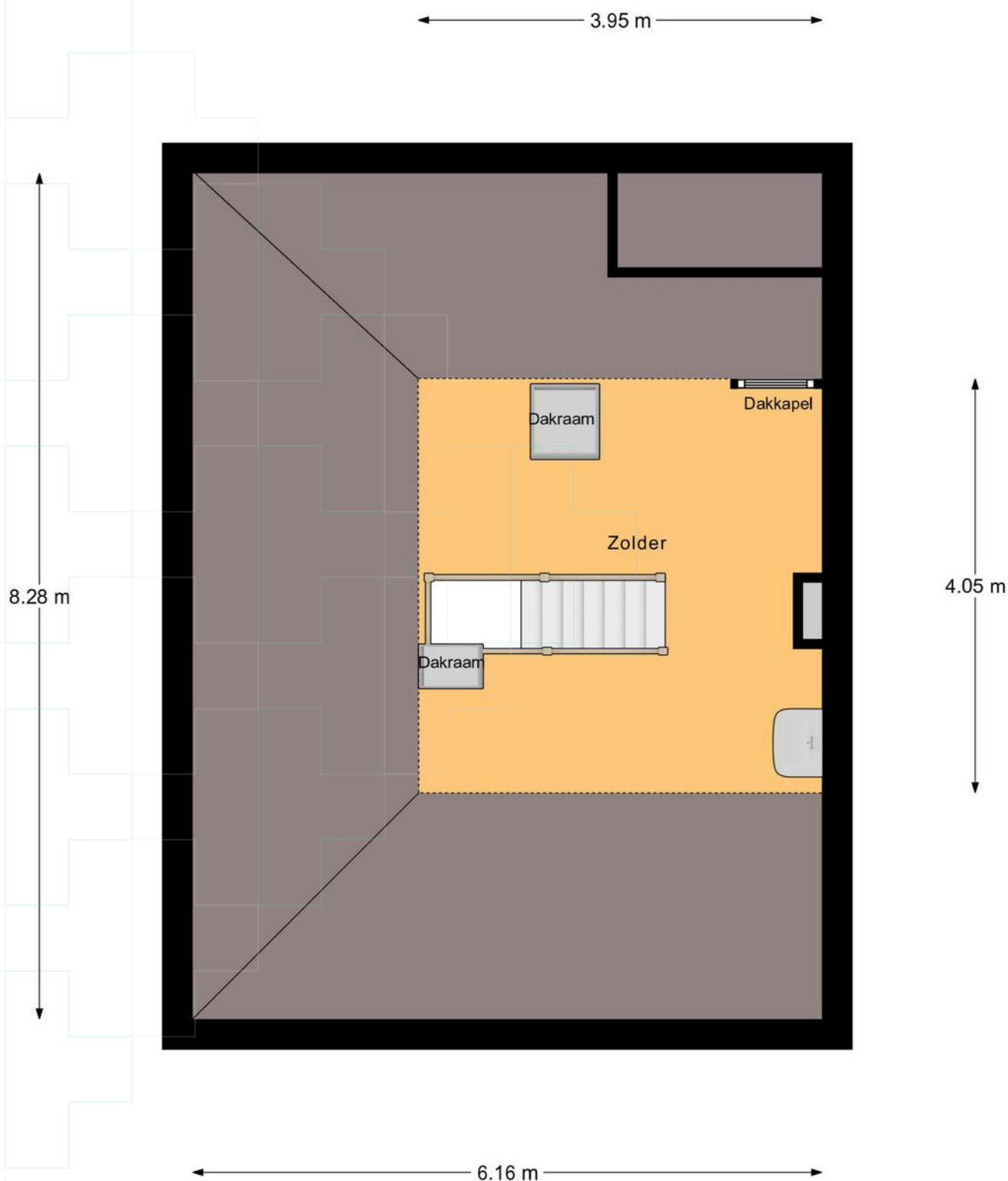
Plattegrond



Plattegrond

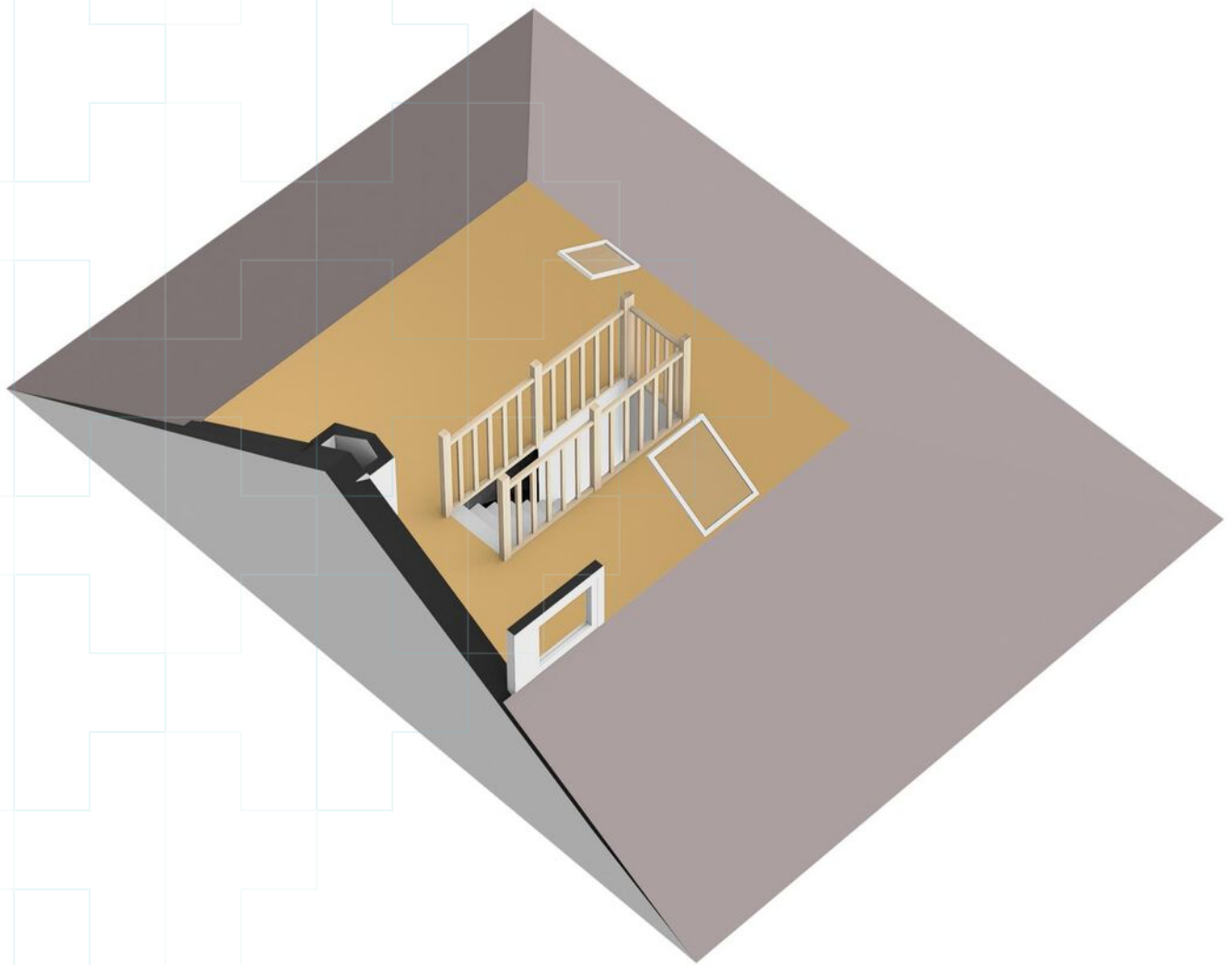


Plattegrond



Tweede Verdieping

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing


Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hatert

Sectie L

Perceel 624

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 mei 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Wonen

Nijmegen

Nijmegen is veelzijdig, innovatief en vrijgevochten; Een stad die zich telkens weer vernieuwt; die begrijpt dat cultuur ruimte nodig heeft. Nijmegen heeft zeker stadse allures, maar is ook overzichtelijk, gemoedelijk en persoonlijk. De aanwezigheid van de vele studenten beïnvloedt de sfeer en het culturele aanbod in de stad zichtbaar. Wonen in Nijmegen is wonen in een groen hart met veel historie en gezelligheid, met mooie parken, rivierstrandjes en een heuvelachtige en bosrijke omgeving.

Door de ontwikkelingen in Nijmegen-Noord en het Waalfront is Nijmegen veranderd van een stad aan de Waal naar een stad waar de Waal doorheen stroomt. De dijkteruglegging van de rivier de Waal heeft Nijmegen een kans geboden om een prachtig rivierpark te creëren met een stadseiland waar stad en natuur elkaar treffen met volop mogelijkheden voor recreatie en natuur.

Nijmegen Noord -waaronder ook het dorp Lent - is uniek in Nederland, niet alleen door het groene karakter, maar ook door de ligging aan de rivier, waardoor het centrum van Nijmegen op een steenworp afstand ligt. De woongebieden in Nijmegen-Noord zijn heel gevarieerd; van het groene Oosterhout tot het stedelijk wonen in een dorps karakter in Lent. In 2024 zal Hof van Holland -het centrumgebied van De Waalsprong- gereed zijn. Dit wordt een gebied waar je niet alleen je boodschappen doet, maar waar het ook prettig is om te verblijven en waar mensen elkaar ontmoeten. De totale uitbreiding van Nijmegen Noord zal nog zeker tot 2030 gaan duren.



Over ons

Hans Janssen Makelaars

Hans Janssen is al bijna een halve eeuw thuis in het Rijk van Nijmegen.

Hierdoor kennen wij de regionale huizenmarkt op ons duimpje en hebben we de beschikking over een omvangrijk netwerk.

Dit biedt enorme voordelen aan zowel koper als verkoper. Zo kunnen wij kopers tippen op woningen die nog niet op de markt zijn en benutten wij onze lokale marktkennis om onze onderhandelingsstrategie te versterken.

Wij hebben een jong en enthousiast team dat betrokken is bij de aan- en/of verkoop van je woning. Wij nemen graag de tijd om te luisteren naar je wensen en je in een persoonlijk gesprek te informeren wat je van ons kunt verwachten. Duidelijkheid en transparantie vinden wij hierin erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Aankoop



Verkoop



Taxaties



Hypotheken & Verzekeringen



Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Handig om te weten

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw bod. Als de makelaar je vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

Als ik de vraagprijs biedt ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, de vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerde om een bod uit te brengen of om in onderhandeling te komen.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als je in onderhandeling bent?

In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter geen verplichting en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bidders zijn gestart.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Overdrachtsbelasting: Dit is een belasting die betaald moet worden bij de overdracht van onroerend goed. De overdrachtsbelasting is in Nederland 2% van de koopsom voor woningen en kopers tot 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting.

Notariskosten: De kosten voor de notaris voor het opmaken van de leveringsakte (of transportakte). Ook de kosten voor het opmaken van de hypotheekakte vallen hieronder, indien er een hypotheek wordt afgesloten.

Kadasterkosten: Dit zijn de kosten voor de inschrijving van de leveringsakte en de hypotheekakte in de openbare registers van het Kadaster.

Zijn er eventueel nog meer kosten voor de koper?

Taxatiekosten: Voor het verkrijgen van een hypotheek is meestal een taxatierapport van de woning vereist. De kosten voor deze taxatie zijn voor de koper.

Advies- en bemiddelingskosten hypotheek: Als je gebruik maakt van een hypotheekadviseur of -bemiddelaar, dan zijn er kosten verbonden aan het advies en de bemiddeling voor het afsluiten van een hypotheek.

Bouwkundige keuring: Als je een bouwkundige keuring laat uitvoeren om de staat van de woning te beoordelen, zijn hier ook kosten aan verbonden.

Belangrijk:

Sommige van deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar; hierbij kun je denken aan de notariskosten voor de hypotheekakte, de taxatiekosten en de advies- en bemiddelingskosten voor de hypotheek.

Wat onze klanten over ons zeggen

Bereikbaarheid & communicatie

In contact gekomen via via. Ik ben vanaf moment 1 direct goed geholpen. Er is altijd iemand bereikbaar en er is vertrouwen in zowel mensen als kennis. Twan, de aankoopmakelaar die bij dit huis heeft geholpen, heeft echt alles uit de kast gehaald. Ik kon hem bijna dag en nacht bereiken, zelfs toen hij op vakantie was. Fijn ook dat er constant even gebeld werd zodra er een belangrijk mailtje kwam of wanneer er een beslissing gemaakt moest worden. Conclusie: mega tevreden en heel eng bedankt!!

★★★★★ Anoniem, 's-Heerenhoek

Deskundig & vriendelijk

Onze makelaar was kundig, vriendelijk, accuraat, betrouwbaar, bereikbaar en integer. Heel tevreden dus.

★★★★★ Anoniem

Prima begeleiding

Goed bereikbaar en waardevol bij aankoop van woning vanwege kennis, 'kritisch doch rechtvaardig' instelling en daarmee een prachtig pand aangekocht waar we zelf 'overheen' hadden gekeken.

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars
St. Canisiussingel 19 H
6511 TE Nijmegen
024 - 3 244 244
info@hansjanssen.nl
www.hansjanssen.nl